

Sygn. akt V ACa 983/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Olga Gornowicz-Owczarek (spr.)
Sędziowie :	SA Wiesława Namirska SO del. Arkadiusz Przybyło
Protokolant :	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej Ż.

przeciwko Ł. M. i J. H.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki i pozwanej J. H.

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 20 listopada 2013 r., sygn. akt II C 142/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 w zakresie zasądającym od pozwanej J. H. solidarnie z pozwanym Ł. M. kwotę 1.000.000 (jeden milion) złotych z ustawowymi odsetkami i w tej części powództwo w stosunku do pozwanej J. H. oddala

oraz w zakresie zasądzonych odsetek o tyle, że od dnia 1 stycznia 2016r. zasądza odsetki ustawowe za opóźnienie,

- w punkcie 3 w ten sposób, że tytułem kosztów procesu zasądza solidarnie od pozwanych Ł. M. i J. H. na rzecz powódki kwotę 29.472 (dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt dwa) złote oraz od pozwanego Ł. M. na rzecz powódki kwotę 38.964 (trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery) złote;

2. oddala apelację powódki;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej J. H. kwotę 16.200 (szesnaście tysięcy dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego;

4. zasądza od powódki na rzecz pozwanego Ł. M. kwotę 12.617 (dwanaście tysięcy sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego;

5. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Gliwicach) kwotę 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych tytułem opłaty od apelacji, której powódka nie miała obowiązku uiścić.

--	--	--

SO del. Arkadiusz Przybyło SSA Olga Gornowicz-Owczarek SA Wiesława Namirska

Sygn. akt V ACa 983/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem, zaocznym względem pozwanego Ł. M., Sąd Okręgowy w Gliwicach zasądził solidarnie od pozwanych Ł. M. i J. H. na rzecz powódki Gminy Miejskiej Ż. kwotę 1.950.000 zł z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2012 r., w pozostałej części oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu, przy czym wyrokowi nadał rygor natychmiastowej wykonalności w części uwzględniającej powództwo skierowane przeciwko pozwanemu Ł. M. oraz orzekającej o kosztach procesu od niego.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Strony uzgodniły że pozwani Ł. M. i J. H. (poprzednio M.) sprzedadzą powodowi nieruchomość stanowiącą działkę o nr (...) opisaną w KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...) będącą przedmiotem ich współwłasności. Pozwani w tym czasie pozostawali małżeństwem, wcześniej w roku 2007 zawarli umowę notarialną o rozdzieleniu majątkowej małżeńskiej, ale faktu tego nie odnotowano w księdze wieczystej nieruchomości. W sierpniu 2011 roku sąd rozwiązał małżeństwo pozwanych przez rozwód.

Strony w dniu 06 lipca 2010 sporządziły protokół uzgodnień, który, po naniesieniu poprawek, podpisały wraz z przedwstępną umową sprzedaży w dniu 07.07.2010 r. W chwili dokonywania uzgodnień i zawierania umowy przedwstępnej nieruchomość była obciążona dwiema hipotekami z tytułu zawartych przez pozwanych umów kredytowych na rzecz Banku (...) w K.. Pierwsza hipoteka opiewała na kwotę 1.260.000 zł, druga na kwotę 2.900.000 zł.

Na podstawie umowy przedwstępnej i protokołu uzgodnień pozwani zobowiązali się sprzedać powodowi nieruchomość za kwotę 2.950.000 zł do dnia 31.01.2012 roku po spełnieniu warunku wykreślenia wszystkich obciążeń z działu IV księgi wieczystej. Powódka miała uiścić pozwanym cenę sprzedaży nieruchomości w czterech ratach: 630.000zł do dnia 13.07.2010 roku, 320.000 zł do dnia 31.07.2010 roku – obie płatne do rąk pozwanych, 1.000.000 płatna do 31.01.2011 roku i 1.000.000 zł do dnia 31.01.2012 roku - na konto banku, który udzielił kredytu małżonkom M.. Protokół uzgodnień wskazywał w § 2, że trzecia rata zostanie przelana na rachunek prowadzony przez Bank (...) w K. na rachunek prowadzony dla kredytu obrotowego zbywcy. Zbywcy zobowiązywali się do bieżącej spłaty kredytu i informowania na bieżąco nabywcy poprzez przedstawianie dowodów wpłat.

Bank (...) w zaświadczeniu z dnia 2 lipca 2010 r. przedstawił wysokość zadłużenia pozwanych z tytułu kredytu inwestycyjnego i obrotowego, potwierdził, że zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości, którą powódka zamierzała kupić i wskazał numery rachunków, na które należy spłacać kredyty. Zaświadczenie to został o przedłożone powódce.

Nadto strony uzgodniły w §6 umowy przedwstępnej, że o ile pozwani nie przeniosą z własnej winy własność nieruchomości na powódkę w terminie, zobowiązani będą do zapłaty do dnia 25.02.2012 roku kary umownej w kwocie 1.000.000 zł.

Powódka uiściła na rzecz pozwanych na rachunek J. i Ł. M. pierwszą i drugą ratę w kwocie łącznej 950.000 zł.

Ł. M. w dniu 25 stycznia 2011 roku zwrócił się do Prezydenta Miasta Ż. o przelanie trzeciej raty na inny wskazany w piśmie rachunek. Powódka uiściła w okresie od 9 lutego 2011 r. do 9 maja 2011 r. łącznie 1.000.000 zł na rachunek wskazany w piśmie Ł. M..

W dniu 7 października 2011 r. Bank udzielający pozwanym kredytu poinformował Prezydenta Miasta Ż., że kwota 1.000.000 zł nie wpłynęła na rachunek kredytowy wskazany przez Bank w zaświadczeniu z dnia 2 lipca 2010 roku, Bank nie o odnotował żadnych wpłat z tytułu kredytu i warunkiem wykreślenia zabezpieczającej kredyt hipoteki z nieruchomości jest wpłata na rzecz banku kwoty 2.000.000 zł.

Wskazany przez Ł. M. rachunek okazał się jego prywatnym rachunkiem, do którego umocowania nie posiadała pozwana J. H.. Po otrzymaniu pisma Banku informującego o braku spłaty kredytu odbyło się w dniu 3 listopada 2011 roku spotkanie przedstawicieli powódki z pozwanym Ł. M.. Pozwany przyznał, że kwota 1.000.000 zł nie została wpłacona na rachunek obsługujący kredyt, lecz na jego rachunek, a otrzymaną kwotę nie przeznaczył na spłatę kredytu, lecz zainwestował we własne cele i obecnie wskutek złej inwestycji utraci te środki. Przyznał, że do spłaty kredytu pozostało około 1,8 mln złotych. W związku z powyższym powód nie uiścił na rzecz pozwanych ostatniej raty. W dniu podpisania umowy sprzedaży stawili się w imieniu powódki Z. D. i W. K., którzy oświadczyli, że z uwagi na niespełnienie warunku określonych w § 4 umowy przedwstępnej sprzedaży nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwana J. H. w piśmie kierowanym do Prezydenta Miasta Ż. z dnia 31 stycznia 2012 roku oświadczyła, że odstępuje od umowy przedwstępnej, bowiem do umowy przyrzeczonej nie doszło z winy kupującego ze skutkami prawnymi dla wpłaconego zadatku.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że żądanie powódki zasługuje na uwzględnienie tylko w części.

Sąd Okręgowy stwierdził, że miał na względzie, iż nieruchomość była objęta wspólnością ustawową pozwanych, która została zniesiona umownie, w wyniku czego na mocy art. 50¹ k.r.o. prawo własności przysługiwało każdemu z pozwanych w częściach równych, co jednak nie zostało odnotowane w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Wyjaśnił, że ta zmiana, jak i ustanie małżeństwa pozwanych na skutek orzeczenia rozwodu (powódka nie wiedziała o rozwiązaniu małżeństwa zbywców) są bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanych względem powódki, którzy odpowiadają solidarnie. Pozwani bowiem wspólnie, jako współwłaściciele nieruchomości, zaciągnęli zobowiązanie zbycia nieruchomości powódce. Przepis art. 370 k.c. stanowi, że jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Odwołując się do judykatury, Sąd Okręgowy podkreślił, że ostatnio wskazany przepis znajduje zastosowanie także do małżonków, jeżeli są spełnione przesłanki w nim określone, to jest wspólne zaciągnięcie przez małżonków zobowiązania dotyczącego ich wspólnego mienia. Pozwani byli również wierzycielami solidarnymi powódki w zakresie świadczenia pieniężnego, którego spełnienie do rąk jednego z nich odnosiło skutek względem drugiego (art. 367 k.c.). Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest nieotrzymanie przez pozwaną od powódki kwoty 1.000.000 zł, którą powódka wpłaciła na rachunek bankowy wyłącznie pozwanego.

Ponieważ przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości nie doszła do skutku, odpadła podstawa świadczenia pieniężnego, które powódka spełniła łącznie w kwocie 1.950.000 zł. Tym samym świadczenie pieniężne stało się nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., gdy nie została zawarta umowa przyrzeczona. Na pozwanych spoczywał obowiązek zwrotu świadczenia nienależnego. Wiedzieli o obowiązku zwrotu świadczenia w razie niewywiązania się

z zobowiązania sprzedaży, a wyzbywając się korzyści powinni byli liczyć się ze zwrotem (art. 409 k.c.). Również w tym zakresie pozwani odpowiadają solidarnie. Sąd Okręgowy stwierdził też, że uwzględnienie, który z dłużników solidarnych i, w jakim zakresie spowodował niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, następuje dopiero w ramach rozliczeń regresowych, nie ma to natomiast znaczenia w stosunkach między wierzycielem a dłużnikami solidarnymi. Powódka przekazała pozwany kwotę 1.950.000 zł w ramach wzajemnych zobowiązań. Gdy nie zawarto umowy przyrzeczonej i jej zawarcie wskutek nieziszczenia się warunków (wykreślenia hipotek) nie było możliwe, podstawa świadczenia przez powódkę odpadła i pozwani powinni zwrócić Gminie przekazaną im sumę pieniężną.

Sąd Okręgowy podkreślił, że żadna ze stron nie spełniła w pełni wzajemnych zobowiązań. Działania obu stron miały wpływ na to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wina powódki polegała na tym, że nie zapłaciła trzeciej raty, którą miała obowiązek wpłacić na rachunek bankowy przeznaczony do obsługi kredytu, nie dochowała należytej staranności w tym zakresie. Ponadto opóźniła się z zapłatą kwoty 1.000.000 zł. Powódka nie dochowała należytej staranności przy ustalaniu rachunku bankowego, na który miała być dokonana zapłata. W uzgodnieniu stron i w umowie przedwstępnej strony ustaliły, że powódka będzie spłacała część zadłużenia w celu wykreślenia hipoteki. Nieprawidłowość we wpłacie tej raty miała ten skutek, że pozwani przynajmniej w części nie mogli wywiązać się ze swojego zobowiązania i wykreślić hipoteki. Kwota ta nie pokrywała w całości wszystkich długów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomości i pozwani również we własnym zakresie swoje zadłużenie powinni spłacić. Niemniej strona powodowa przyczyniła się brakiem staranności do tego, że pozwani nie mogli się wywiązać z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej wskutek niewykreślenia hipoteki. Również z winy pozwanych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż wprowadzili powódkę w błąd. Pozwany Ł. M. wskazał niewłaściwy rachunek bankowy, zaś powódka na ten rachunek przelała środki pieniężne. Wbrew umownemu obowiązkowi, pozwani nie informowali powódki o stanie zadłużenia, jak też nie podjęli działań w celu spłaty zadłużenia i wykreślenia hipoteki. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że działania i postawa obu stron umowy doprowadziły do niezawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa ta nie została zawarta z winy obu stron. Odstąpienie od umowy przedwstępnej przez pozwaną, oświadczeniem zawartym w piśmie z 31 stycznia 2012 r. nie wywołało skutku prawnego, gdyż nastąpiło bez wymaganej formy prawnej oraz współdziałania i zgody współwłaściciela nieruchomości.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że skoro z § 6 umowy przedwstępnej wynika, że zbywcy zobowiązani są do zapłaty kary umownej, jeżeli z własnej winy nie przeniosą własności nieruchomości, to powództwo o zapłatę kary umownej jest bezzasadne. Pozwana nie może zatrzymać zadatku w kwocie 950.000 zł. W art. 394 k.c. mowa jest o zwrocie zadatku, ale nie w sytuacji, gdy obie strony ponoszą odpowiedzialność za to, że do wykonania umowy nie doszło.

Ponieważ pozwany Ł. M. nie zajął stanowiska w sprawie, wyrok jest zaoczny względem niego. Sąd Okręgowy nadał wyrokowi zaocznemu rygor natychmiastowej wykonalności w części uwzględniającej powództwo skierowane przeciwko pozwanemu (art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Okręgowy umotywował treścią art. 100 i art. 105 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz wynikiem procesu (powództwo zostało uwzględnione w 2/3 częściach).

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części, w jakiej oddalono powództwo w stosunku do obu pozwanych oraz orzekającej o kosztach postępowania i wniosła o jego zmianę poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kwoty 1.000.000 zł tytułem kary umownej oraz kosztów postępowania za obie instancje w pełnej wysokości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powódka zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn zawinionych przez obie strony, w efekcie czego kara umowna jej się nie należy.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwana J. H. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Również odpowiedź na apelację złożył pozwany Ł. M., który także domagał się jej oddalenia i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana J. H. zaskarżyła wyrok w części do kwoty 1.000.000 zł z ustawowymi odsetkami oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania i domagała się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana zarzuciła:

- sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany materiał dowodowy polegającą na przyjęciu, iż powódka wywiązała się z wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 7 lipca 2010 r. obowiązku zapłaty trzeciej raty ceny sprzedaży w kwocie 1.000.000 zł i dokonała tej wpłaty - choć na zły rachunek i z opóźnieniem - na rachunek bankowy pozwanych;

- naruszenie art. 366 §1 k.c. w związku z art. 390 § 1 k.c. w związku z art. 405 k.c. i art. 410 § 1, § 2 k.c. polegające na przyjęciu, że w przypadku nie dojścia do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży i domagania się przez powódkę zwrotu kwot, które świadczyła na poczet przyszłej ceny sprzedaży jako świadczenia nienależnego (art.410 k.c.), pozwani zobowiązani do sprzedaży ponoszą solidarną odpowiedzialność z tytułu zobowiązania do zwrotu świadczonych przez powódkę nienależnie kwot, gdyż umowę przedwstępną zawarli wspólnie i dotyczyła ona ich wspólnego mienia mimo, iż takie roszczenie powódki nie jest roszczeniem z umowy przedwstępnej, ale oparte jest o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, a niewykonanie umowy przedwstępnej stanowi jedynie jeden z elementów podstawy roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia;

- naruszenie art. 367 § 1 k.c. w związku z art. 390 § 1 k.c. i art. 397 § 1 k.c. polegające na przyjęciu, że w zakresie roszczenia o zapłatę rat na poczet świadczenia ceny sprzedaży związanego z zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży pozwani byli wierzycielami solidarnymi mimo, iż w momencie zawarcia umowy przedwstępnej obowiązywał w ich małżeństwie ustrój rozdzielności majątkowej, wobec czego byli współwłaścicielami w częściach ułamkowych przedmiotu sprzedaży, co przy podzielnosci świadczenia pieniężnego wskazuje na brak solidarności czynnej po ich stronie.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 19 września 2014 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach dokonał zmiany

zaskarżonego wyrok Sądu Okręgowego:

- w punkcie 1 w ten sposób, że zasądził solidarnie od pozwanych Ł. M. i J. H. na rzecz powódki kwotę 950.000 złotych z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2012 r. oraz zasądził od pozwanego Ł. M. na rzecz powódki kwotę 1.000.000 złotych z ustawowymi odsetkami od 18 maja 2012 r. i oddalił w pozostałej części powództwo przeciwko pozwanej J. H.;

- w punkcie 3 w ten sposób, że tytułem kosztów procesu zasądził solidarnie od pozwanych Ł. M. i J. H. na rzecz powódki kwotę 36.608 złotych oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 34.859 złotych.

Apelację powódki oddalił. Koszty postępowania apelacyjnego zniósł wzajemnie między powódką a pozwaną J. H.. Na rzecz pozwanego Ł. M. zasądził od powódki koszty postępowania apelacyjnego w wysokości 7.217 zł. I nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 50.000 zł.

Opierając się w znacznej części na ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy i uzupełniając je na podstawie dowodów przeprowadzonych w pierwszej instancji Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja pozwanej J. H. zasługuje na uwzględnienie w całości, natomiast apelacja powódki jako nieuzasadniona podlega oddaleniu.

Na ich podstawie Sąd Apelacyjny przyjął, iż zawarte w § 4 umowy przedwstępnej postanowienie obejmowało nie tylko obowiązek zbywców dokonania wykreślenia wszystkich obciążeń z działu IV księgi wieczystej nieruchomości, ale także wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości umieszczony w dziale III księgi. Jednak przychylił się do argumentacji pozwanej, iż w razie wywiązania się przez powódkę z obowiązku zapłaty dwóch ostatnich rat zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, zachodziłaby podstawa do wykreślenia wpisów zarówno z działu IV, jak i z działu III, gdyż postępowanie egzekucyjne opisane w dziale trzecim przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej zostało umorzone, a wierzyciel zaspokojony.

Sąd Apelacyjny przyjął, że powódka nie wywiązała się z warunków umowy stron dokonując wpłaty trzeciej raty na konto bankowe wskazane w odrębnym piśmie pozwanego Ł. M., co doprowadziło do braku zaspokojenia wierzyciela zbywcy z tytułu udzielonych kredytów. A ponieważ kara umowna przysługiwała powódce tylko w sytuacji, gdy winę za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej ponosiła wyłącznie strona pozwana, to jej żądanie w okolicznościach sprawy nie było uzasadnione.

W odniesieniu do apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny, stosując regułę wyrażoną w art. 371 k.c., uznał, iż pozwana nie może ponosić skutków szkodliwego dla niej działania drugiej z dłużników solidarnych, które polegało na wskazaniu rachunku bankowego niezgodnego z treścią stosunku prawnego łączącego strony. Z tych względów stwierdził, że pozwana nie ma obowiązku zwrotu ceny nieruchomości w takim zakresie, w jakim na skutek wymienionego działania pozwanego, nie skorzystała tego świadczenia.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego strona powodowa wniosła skargę kasacyjną. W skardze kasacyjnej pełnomocnik powódki zarzucił wydanie wyroku z naruszeniem art. 65 i art. 371 k.c. Powołując się na tę podstawę wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania albo „o uchylenie zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty”.

W wyniku uwzględnienia skargi wyrokiem z dnia 23 października 2015 r. Sąd Najwyższy odrzucił skargę kasacyjną w części dotyczącej zmiany wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 20 listopada 2013 r., sygn. akt II C 142/12, przez uwzględnienie powództwa, a w pozostałym zakresie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Dokonując wykładni zasad interpretacji przepisu art. 65 § 2 k.c., Sąd Najwyższy stwierdził, iż dokonana przez Sąd Apelacyjny wykładnia § 4, 5 i 6 umowy przedwstępnej nie spełnia tych wymogów.

W zakresie § 4 zwrócił uwagę, że wykładnia pomija postanowienie § 2 pkt 11 zawartego przez strony w dniu 6 lipca 2010 r. protokołu uzgodnień dotyczących umowy sprzedaży nieruchomości, z którego wynika, że strony przewidywały możliwość nie zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu wszczęcia egzekucji z nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży, ale w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przewidziany w § 4 warunek zawarcia umowy przyrzeczonej określiły inaczej, zrezygnowały z odwołania się do okoliczności w postaci nieprzewodzenia egzekucji z nieruchomości, a uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od braku w księdze wieczystej odpowiednich wpisów. Wykładnia § 4 umowy przedwstępnej sprzedaży w zakresie zakwestionowanego ustalenia treści warunku zawarcia umowy przedwstępnej wymagała zatem wyjaśnienia okoliczności dotyczących znaczenia rozbieżności między postanowieniem § 2 pkt 11 protokołu uzgodnień z dnia 6 lipca 2010 r. a § 4 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, pod kątem, jaki był zgodny zamiar stron w chwili zawierania tej umowy co do spornej treści warunku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Najwyższy zwrócił także uwagę na wadliwą interpretację § 5 umowy przedwstępnej. Uznanie, że przez konto banku, o którym mowa w tym paragrafie, należy rozumieć rachunki bankowe służące do obsługi udzielonych kredytów, w praktyce oznacza, iż w istocie na powódkę nałożono obowiązek bezpośredniej spłaty zabezpieczonych hipoteką kredytów przez zapłatę trzeciej i czwartej raty ceny nieruchomości. Tymczasem z protokołu uzgodnień z dnia 6 lipca 2010 r. wynika, że zbywcy nieruchomości zobowiązali się spłacać kredyty i uzyskać od wierzyciela dokumenty potwierdzające ich spłatę oraz zezwolenie na wykreślenie hipotek. Wątpliwości pogłębia brzmienie zawartego w § 5 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zwrotu, że „bezpośrednio na konto banku, który udzielił kredytu małżonkom M.”, nastąpi zapłata trzeciej i czwartej raty ceny nieruchomości. Użyta w przytoczonym zwrocie forma czasownika wskazuje, że chodzi o kredyt, który zostanie udzielony małżonkom M.. Kredyty, które zostały zabezpieczone hipotekami obciążającymi nieruchomość stanowiącą przedmiot sprzedaży, zostały zaś - jak wynika z ustaleń Sądu - udzielone Ł. M., a nie małżonkom M..

Za trafny uznał także zarzut kwestionujący wykładnię § 6 umowy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, że przesłankę przewidzianą przez strony kary umownej stanowi wyłączna winna pozwanych, gdyż podstawa faktyczna rozstrzygnięcia nie zawiera ustaleń uzasadniających przyjętą wykładnię ze względu na zgodny zamiar stron i cel umowy oraz pozwalających zweryfikować jej trafność. Wyjaśnienia wymaga też kwestia, jakie znaczenie ma postanowienie zawarte w omawianym paragrafie umowy, uprawniające powódkę do żądania kary umownej przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Za uzasadniony uznano także zarzut naruszenia art. 371 k.c. kwestionujący stanowisko Sądu, że zachodzi przewidziana w nim przesłanka wyłączająca obowiązek zwrotu przez pozwaną solidarnie z pozwanym 1.000.000 zł z tytułu zapłaconej przez powódkę trzeciej raty ceny nieruchomości. Dla oceny, czy działanie pozwanego, polegające na wskazaniu innego rachunku bankowego iż określony w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, stanowi działanie szkodzące pozwanej w rozumieniu art. 371 k.c. może mieć bowiem znaczenie wynik ponownie dokonanej wykładni umowy przedwstępnej w zakresie skutecznie zakwestionowanym przez skarżącą, zwłaszcza dotyczącym jej § 5.

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznający apelacje obu stron zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy są prawidłowe i Sąd odwoławczy przyjmuje je za własne. Wymagają one jednak uzupełnienia, zwłaszcza w kierunku wskazanym przez Sąd Najwyższy. Uzupełnienia tego Sąd Apelacyjny dokonał na podstawie dowodów przeprowadzonych przez Sąd Okręgowy, a także dowodu przeprowadzonego w postępowaniu apelacyjnym w postaci przesłuchania świadka Z. D..

Strony sporu zmierzały do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Ż.. Nieruchomość stanowiła własność pozwanych, którzy w momencie zawierania protokołu uzgodnień i przedwstępnej umowy sprzedaży (lipiec 2012 r.) byli małżonkami ze znieśioną w 2007 r. wspólnością ustawową. Nieruchomość została obciążona dwiema hipotekami kaucyjnymi na rzecz Banku (...) w K. stanowiącymi zabezpieczenie zaciągniętych w 2010 r. przez pozwanego Ł. M. dwóch kredytów: obrotowego i inwestycyjnego (umowy – k. 188 – 212). Oba kredyty poręczyła małżonka kredytobiorcy – pozwana J. H., wobec czego odpowiedzialność obu pozwanych wobec Banku była solidarna (art. 881 k.c.). Wartość hipotek wynosiła 2.900.000 zł i 1.260.000 zł (odpis księgi wieczystej – k. 21). Na początek lipca 2010 r. zadłużenie z tytułu kredytów wynosiło 2.064.794,73 zł (zaświadczenie Banku z dnia 2 lipca 2010 r. – k. 102). Przed sporządzeniem protokołu uzgodnień i zawarciem umowy powódka była w posiadaniu umów kredytowych oraz zaświadczenia z dnia 2 lipca 2010 r., co wyraźnie potwierdził świadek Z. D..

Pierwsze ustalenia odnośnie zakupu nieruchomości ze zbywcami czynił Prezydent Miasta Ż. W. S.. Jak zeznał, wiedział, że kredyt pozwanych wynosił około 2.000.000 zł i traktował go jako wspólny pozwanych. Jego intencją było nabycie nieruchomości bez obciążeń. Wprawdzie Prezydent przeczył, aby brał udział w sporządzeniu projektu uzgodnień dzień przed zawarciem umowy przedwstępnej, ale przeczą temu zarówno zeznania pozwanej J. H., jak i świadka Z. D.. W. S. stwierdził, że zlecił przygotowanie protokołu pracownikowi Z. D., co zresztą uczynił i co sam pracownik ten potwierdza, jednak sporządzony przez niego protokół uzgodnień był drugim z kolei. Podpisywania pierwszego W. S.

nie przypominał sobie, tak jak nie przypominał sobie ustnych uzgodnień ze zbywcami, ani treści poleceń wydanych w tej sprawie pracownikowi. Zeznał także, że w podpisywaniu umowy przedwstępnej nie brał udziału, bo udał się na urlop. Pozostaje to w zgodzie z zeznaniami świadka W. K., który pełnił funkcję wiceprezydenta i, który udał się do notariusza na polecenie swojego przełożonego wyłącznie w celu podpisania umowy. Jak podał Z. D. otrzymał on jednak od W. S. warunki do protokołu uzgodnień i jego rola sprowadzała się do „technicznego” przygotowania dokumentu. Zbieżnie z tymi zeznaniami podała pozwana J. H.. Z całą stanowczością potwierdziła, że protokół uzgodnień był przygotowany w obecności W. S. dzień przed zawarciem aktu notarialnego. Dokument został nawet przez Prezydenta podpisany. Z powodu jednak błędów w danych protokół miał zostać ponownie przepisany i ponownie podpisany już u notariusza. W dniu 7 lipca 2010 r. Z. D. i W. K. przedstawili zbywcom nowy protokół uzgodnień, który jednak różnił się treścią od dokumentu z dnia poprzedniego. Wyraźny sprzeciw pozwanej zrodziły nowe zapisy o karach umownych, o których wcześniej nie było mowy. Pozwana stanowczo zaproponowała im. To na skutek jej protestu skontaktowano się z W. S., który wyraził zgodę na skreślenie części nowych zapisów. Sprzeciw pozwanej odnośnie zapisów o karze umownej potwierdzają świadkowie Z. D. i W. K.. Wprawdzie w rozmowach z Prezydentem nie ustalono żadnych zapisów o karach umownych, ale ostatecznie pozwani przystali na jeden z zapisów w punkcie 9, który brzmiał: „W przypadku, gdyby zbywcy na żądanie nabywcy nie przenieśli prawa własności nieruchomości w terminie do dnia 31 stycznia 2012 r. po uiszczeniu przez nabywcę części ceny w kwocie 1.950.000 zł, zbywcy zobowiązują się zapłacić nabywcy karę umowną w kwocie 1.000.000 zł.” W pozostałym zakresie zapisy o dodatkowych zabezpieczeniach wykonania umowy przez zbywców zostały wykreślone (protokół uzgodnień – k. 5-6). O sensie i celu tych zapisów nikt nie rozmawiał. Pozwanym zależało na sfinalizowaniu umowy, wyrazili więc zgodę na podpisanie takiej treści protokołu. Żadna z osób reprezentujących powódkę w chwili podpisywania poprawionego protokołu uzgodnień nie zastanawiała się nad treścią tego oświadczenia woli. Świadek Z. D. twierdził, że ograniczył się do wytycznych przełożonego, a świadek W. K. w ogóle nie zapoznał się z treścią dokumentów, tylko stawiał się w celu ich podpisania. Również Prezydent Miasta Ż. odżegnuje się od ustaleń w zakresie kar umownych. W umowie przedwstępnej sprzedaży odnośnie kary umownej zawarto postanowienie w § 6 o treści: „Strony ustalają, że małżonkowie M. będą zobowiązani zapłacić Gminie Ż. karę umowną w wysokości 1.000.000 zł płatną do dnia 25 lutego 2012 roku o ile do dnia 20 stycznia 2012 r. nie przeniosą z własnej winy własność nieruchomości”. Nikt nie zwrócił uwagi na datę przeniesienia prawa własności nieruchomości podaną w tym zapisie i niezgodną z przyjętą datą jej zawarcia w § 3 umowy. Po przeczytaniu tych zapisów pozwana J. H. zrozumiała, że będzie zobowiązana do zapłaty kary umownej wraz z mężem, jeżeli wyłącznie to z ich powodu nie dojdzie do realizacji kontraktu. Tylko w ten sposób była w stanie racjonalnie wytłumaczyć sobie ten zapis. Jej stanowisko przede wszystkim znajduje oparcie w wersji zastrzeżenia o karze umownej określonej w protokole uzgodnień, gdyż to te zapisy były przedmiotem głównej uwagi adresatów oświadczenia. W protokole natomiast (§ 2 pkt 9 – k. 6) uwypuklono zależność możliwości żądania kary umownej od konieczności uiszczenia przez powódkę części ceny w wysokości 1.950.000 zł. Oczywistym przy tym jest, że pozwana miała prawo założyć, że ta określona część ceny zostanie zapłacona w sposób uzgodniony przez strony. Zatem jej wyjaśnienia, iż ostatecznie pozwani zgodzili się zachować ten jeden zapis w odniesieniu do rodzaju zabezpieczeń ustanowionych na rzecz powódki, gdyż zakładali, że tylko w przypadku ich nienależytego działania mogą zostać obciążeni karą umowną, miały oparcie w kontekście sytuacyjnym.

Dla stron istotna jednak była okoliczność, aby powódka nabyła nieruchomość bez obciążeń. Potwierdzają to obie strony w swoich zeznaniach. Nie było też wątpliwości, że mimo użycia w postanowieniu § 5 umowy przedwstępnej formy czasu przyszłego („udzieli kredytu”) strony miały na myśli wyłącznie kredyty już udzielone pozwanemu i zabezpieczone hipoteką na nieruchomości, którą powódka zamierzała nabyć. Temu też celowi został podporządkowany sposób zapłaty przyjęty przez strony. Powódka była zainteresowana wysokością aktualnego zadłużenia pozwanych wobec Banku, co spowodowało, że zbywcy dostarczyli zaświadczenie z dnia 2 lipca 2010 r. Świadek Z. D. nie był w stanie dokładnie podać, jakiego rzędu było to zadłużenie, ale pamiętał, iż suma hipotek była wyższa od oferowanej ceny, stąd, jak wnioskował, pozwani mieli spłacić jedną hipotekę, a powódka drugą. Łączył to z faktem, iż cena nie wystarczała na zaspokojenie wartości wpisanych hipotek. Składając zeznania w dniu 18 lipca 2013 r. jednoznacznie jednak podkreślił, że celem było spłacenie kredytu pozwanych, a kwota 2.000.000 zł płatna pozwanym z tytułu ceny miała zostać uiszczona przez powódkę „na rachunek do obsługi kredytu”. Część, w jakiej przypadał na powódkę obowiązek spłaty kredytu pozwanych, wynosiła 2.000.000 zł. Identycznej treści zeznania złożyła pozwana J. H., która wskazała, że nie było żadnej wątpliwości, iż powódka miała spłacić zadłużenie bezpośrednio do Banku,

zgodnie z wydanym w dniu 2 lipca 2010 r. zaświadczeniem. Ponieważ zadłużenie to wynosiło wtedy około 2.000.000 zł, pozostała część ceny została przekazana „do rąk” pozwanych. Kwota 950.000 zł została przelana na konto, które zgodnie wskazali małżonkowie w dniu zawierania przedwstępnej umowy sprzedaży. Mimo, iż zaświadczenie Banku wskazywało, że zadłużenie wynosi ponad 2.000.000 zł, to jednak wcześniejsza spłata kredytów, którą zgodził się przyjąć Bank bez dodatkowych opłat, spowodowałaby zmniejszenie długu do kwoty właśnie 2.000.000 zł. Potwierdził to zresztą Bank w piśmie z dnia 7 października 2011 r., stanowiącym odpowiedź na pismo Prezydenta W. S.. W piśmie tym Bank podkreślił także, że dokonana przez powódkę wpłata w sumie 1.000.000 zł została dokonana na inny rachunek niż rachunek kredytowy wskazany przez Bank w zaświadczeniu z dnia 2 lipca 2010 r. Świadczy to o jednoznacznej woli stron dokonania wpłat trzeciej i czwartej raty bezpośrednio na poczet zadłużenia, czego był świadomy także wierzyciel pozwanych. Strony nie przywiązywały natomiast wagi i nie omawiały szczegółowo zapisów § 2 pkt 2 protokołu uzgodnień oraz § 5 przyrzeczonej umowy sprzedaży, a nawet nie dostrzegły różnic w ich sformułowaniach. Wobec tego nie należy tym literalnym zapisom nadać szczególnej roli. Nikt też nie widział potrzeby ujęcia w akcie notarialnym numerów rachunków służących do obsługi kredytów pozwanych. W posiadaniu powódki rachunki te jednak były. Nie przewidziano zatem potrzeby określenia, kto i kiedy ma właściwe rachunki wskazać. Jak przyjął pracownik powódki Z. D., powódka posiadała dwa numery kont, stąd wnioskował, że to strona pozwana powinna wskazać, który z tych dwóch rachunków wybrać. Ale oczywistym dla niego było, że uprawnienie to dotyczy owych dwóch rachunków bankowych. Pozwany Ł. M. wskazał jednak zupełnie inny numer rachunku, czego strona powodowa nie sprawdziła, działając w zaufaniu do strony przeciwnej.

O takim rozumieniu sposobu zapłaty świadczy też określenie rachunku bankowego, na który powódka dokonała wpłaty 1.000.000 zł jako „niewłaściwy” w notatce z dnia 3 listopada 2011 r., sporządzonej ze spotkania powódki z pozwanym Ł. M.. Zapisano w niej: „Kwota ta została przez Miasto wpłacona na inny niż przeznaczony dla obsługi kredytu rachunek posiadany przez Pana M. w Banku (...)”.

Trudno też byłoby pojąć, z jakich innych przyczyn w uzgodnieniach i umowie zaznaczona konieczność wpłaty trzeciej i czwartej raty „na konto banku, który udzielił kredytu”. Zapis ten odnajduje sens dopiero w sytuacji wyjaśnień uczestników transakcji, że wybór płatności do banku nie oznaczał tylko wskazania, iż o konkretną instytucję bankową chodzi, ale, iż cena zakupu zostanie przeznaczona bezpośrednio na poczet spłaty kredytów. Stąd wynikało rozróżnienie płatności pierwszej i drugiej raty, które miały być dokonane „do rąk” pozwanych, od trzeciej i czwartej, które miały być płatne bezpośrednio do Banku. Oczywistym bowiem jest, że w przypadku dwóch pierwszych rat nie chodziło o przekazanie części ceny w gotówce, ale o dokonanie przelewu na konto wskazane przez pozwanych i to konto nie związane z obsługą kredytu.

W odniesieniu natomiast do konieczności spłaty kredytu przez pozwanych wypowiedział się wyłącznie świadek Z. D., który stwierdził, że na pozwanych ciążył obowiązek spłaty kredytu ponad kwotę 2.000.000 zł, którą to kwotę powódka miała na konta obsługujące kredyty wpłacić bezpośrednio. Zobowiązanie to zresztą nie zostało powtórzone w umowie przedwstępnej. Świadek ten podał także, że nie powinno rodzić problemów określenie terminu wpłaty czwartej raty na rachunek bankowy w dniu, w którym zawarta miała zostać umowa przyrzeczonej. Nawet w razie braku wykreślenia na ten dzień hipoteki w księgach wieczystych, co byłoby niemożliwe ze względu na brak czasu do spełnienia wymagań proceduralnych, wystarczająca dla powódki byłaby promesa Banku zapewniająca o zamiarze złożenia wniosku o wykreślenie.

W § 4 umowy przedwstępnej przyjęto założenie, że umowa sprzedaży zostanie sporządzona do dnia 31 stycznia 2012 r. po spełnieniu warunku polegającego na wykreśleniu wszystkich obciążeń z działu IV księgi wieczystej i braku wpisów nowych obciążeń. W protokole uzgodnień zapisano natomiast, iż nabywca może odstąpić od zawarcia umowy przenoszącej własność w przypadku, gdy do nieruchomości zostanie wszczęta egzekucja (§ 2 pkt 11). Również w przypadku tej nieścisłości pomiędzy dokumentami strony nie prowadziły żadnych rozmów. Zgodzić się jednak należy z tezą postanowioną przez stronę powodową, że za spełnienie warunku określonego § 4 umowy przedwstępnej strony rozumiały brak jakichkolwiek przeszkód do zrealizowania transakcji zakupu nieruchomości wolnej od obciążeń. Potwierdzają to zeznania W. S., Z. D. i pozwanej J. H.. Powódka zamierzała zabudować nieruchomość na cele własne

(§ 8 umowy przedwstępnej i § 2 pkt 6 protokołu uzgodnień). Temu na przeszkodzie mogłaby stać egzekucja z nieruchomości, w efekcie której nabywca mógł nawet utracić nieruchomość (art. 930 k.p.c.).

W dziale III księgi wieczystej nieruchomości, obok wynikającego z umowy przedwstępnej roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, w dniu 31 października 2011 r. dokonano także wpisu o wszczęciu na skutek wniosku B. C. egzekucji z nieruchomości, prowadzonej pod sygnaturą akt KM 2377/11 przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) (wpis nr (...), k. 22, 52). Wpis ten został wykreślony w dniu 2 marca 2012 r. (wpis nr (...), k. 52), gdyż postępowanie egzekucyjne w sprawie KM 2377/11 zostało umorzone postanowieniem organu egzekucyjnego z dnia 5 stycznia 2012 r. (zaświadczenie Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) z dnia 5 marca 2012 r., k. 110), wobec spłaty egzekwowanego długu jeszcze w 2011 r.

Za przekonywującą należy w tej sytuacji uznać argumentację pozwanej, że dokonany w dziale III wpis o wszczęciu egzekucji o sygn. KM 2377/11 nie stał na przeszkodzie spełnieniu warunku z § 4 umowy przedwstępnej. Gdyby powódka dokonała wpłaty trzeciej i czwartej raty w sposób zgodny z treścią stosunku prawnego zachodziłaby podstawa do wykreślenia nie tylko hipotek zabezpieczających kredyty inwestycyjny i obrotowy, ale także do wykreślenia wzmianki o egzekucji. Trzecia rata miała zostać dokonana do dnia 31 stycznia 2011 r. Natomiast płatność czwartej raty uzgodniono na dzień 31 stycznia 2012 r. Postępowanie egzekucyjne umorzono postanowieniem z dnia 5 stycznia 2012 r. Na ten dzień wierzyciel był w całości zaspokojony. Pozostała zatem wystarczająca ilość czasu, aby spełnić wymóg „wykreślenia wszystkich obciążeń” na wyznaczoną przez strony datę zawarcia umowy przyrzeczonej. A nawet gdyby przyjąć, że nie zostałyby wykreślone hipoteki, a powódka, jak twierdziła, zadowoliliby się promesą Banku zapewniającą o złożeniu wniosku o wykreślenie, to strona pozwana miała czas i możliwość zadbania o wykreślenie spornego wpisu. Nie istniały bowiem żadnego rodzaju obiektywne przeszkody w jego usunięciu i żaden wierzyciel nie zmierzał do zaspokojenia się z nieruchomości. Tym samym cel umowy sprzedaży, jaki zakładała powódka – nabycie nieruchomości wolnej od obciążeń, mógł zostać osiągnięty. Jak wskazała pozwana, ponieważ jesienią 2011 r. dowiedziała o przelaniu trzeciej raty do rąk pozwanego zamiast na konto obsługujące kredyt, nabyła świadomość, iż do spłaty kredytu do wyznaczonej daty zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie, nie widziała zatem potrzeby podjęcia szybkich kroków zmierzających do wykreślenia wzmianki o wszczętej egzekucji.

Zeznania osób uczestniczących w transakcji obrazują okoliczności, w jakich doszło do podpisania protokołu uzgodnień i umowy przedwstępnej sprzedaży. Wprawdzie pozwani ustalili z Prezydentem warunki sprzedaży, to jednak w dniu następnym przygotowano protokół uzgodnień innej treści. Treści tego dokumentu, jak i treści aktu notarialnego, strony już nie dyskutowały. Nikt nie dostrzegł różnic, nieścisłości pomiędzy nimi, a nawet wewnętrznych sprzeczności. Po ustnych ustaleniach znaczeniem zapisów zawartych w dokumentach żadna ze stron nie poświęciła należytej uwagi. Nie sposób zatem nadawać im szczególnego znaczenia i wyciągnąć wnioski oparte na dyrektywach art. 65 § 2 k.c. W takiej sytuacji priorytet nabiera pozostały materiał dowodowy, który pozwala na ustalenie zamiaru stron i celu umowy.

W wyniku tych ustaleń Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że strony uzgodniły, iż zapłata trzeciej i czwartej raty nastąpi na konta bankowe służące do obsługi kredytów. Pozwany w piśmie z dnia 25 stycznia 2011 r. (k. 11) wskazał inny numer konta bankowego w banku, w którym zaciągnięte zostały kredyty i siebie jako właściciela konta. Wskutek niezachowania należytej staranności powódka dokonała wpłaty na podany w piśmie rachunek nie dokonując sprawdzenia, czy wpłata zaspokoi wierzyciela kredytowego. Środki pieniężne zostały zużyte przez pozwanego na inne cele. Do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło. Zawarciu tej umowy nie stało jednak na przeszkodzie wszczęcie w 2011 r. postępowania egzekucyjnego. Z tytułu zaliczek na poczet ceny powódka wpłaciła obu pozwanym 950.000 zł i pozwanemu Ł. M. 1.000.000 zł.

Gdy nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Jest tak bez względu na przyczynę nie zawarcia przyrzeczonej umowy, a więc - czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta umowa przedwstępna, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 in fine k.c. w związku z art. 472

k.c.), lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność. Przez roszczenia z umowy przedwstępnej należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej. Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi natomiast w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., sygn. akt II PK 174/08).

Tym samym przyjęcie przez Sąd Okręgowy solidarnej odpowiedzialności pozwanych za wpłaconą kwotę 1.000.000 zł na konto należące wyłącznie do pozwanego i nie służące do obsługi kredytu, który miał zostać spłacony przez stronę powodową, bez rozważenia, w czym miała się wyrażać owa solidarność w ramach odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia) było błędne. Za wadliwe należało również uznać wywiedzenie z tego faktu solidarności czynnej pozwanych w zakresie wierzytelności o zapłatę ceny (art. 367 § 1 k.c.). Solidarność musi bowiem wynikać z czynności prawnej lub z ustawy (art. 369 k.c.). W realiach niniejszej sprawy podstaw do przyjęcia takiej solidarności w stosunku do trzeciej raty w wysokości 1.000.000 zł nie ma podstaw. Pozwani, w chwili dokonywania jej wpłaty, byli małżonkami, jednak kilka lat wcześniej dokonali rozdzielności majątkowej. Świadczenie powódki było podzielne (art. 379 k.c.). Zatem każdemu z pozwanych należna była odpowiednia część. Pozwani w umowie przedwstępnej godzili się, aby nie dokonywano zapłaty ceny w tym zakresie do ich rąk, ale wpłacono na rzecz ich wierzyciela. Stąd rozdzielenie kwoty w odpowiednich proporcjach było zbędne. Powódka jednak nie dokonała zapłaty w sposób określony w stosunku prawnym stron, ale na rzecz jednego z nich. Nie ma bowiem wątpliwości, iż pozwana w żadnym zakresie z trzeciej raty nie skorzystała. Wskazane przez pozwanego konto było jego kontem osobistym, do którego pozwana nie miała dostępu. Oznacza to, iż jedyną osobą wzbogaconą wpłatą raty w wysokości 1.000.000 zł był pozwany i tylko on może być zobowiązany do jej zwrotu w myśl art. 410 § 2 k.c.

W tej sytuacji apelację pozwanej J. H. należało uznać za zasadną i zaskarżony wyrok w zakresie zasądzającym od niej kwotę 1.000.000 zł solidarnie z pozwanym zmienić poprzez oddalenie powództwa, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Natomiast apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie i jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Jak ustalono, stronie powodowej przysługiwała kara umowna w sytuacji, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z wyłącznej winy strony pozwanej. Do odstąpienia od zamiaru zawarcia umowy ostatecznej doszło jednak nie tylko z powodu wadliwego działania pozwanego, który wskazał „niewłaściwy” numer rachunku, na który należało wpłacić trzecią ratę, ale również z powodu niezachowania należytej staranności po stronie powodowej, która w sposób bezkrytyczny wykonała żądanie Ł. M.. Zatem to nie tylko zachowanie pozwanego spowodowało, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, ale także zachowanie powódki. W takim zaś przypadku jej żądanie zapłaty kary umownej nie jest usprawiedliwione i podlegało oddaleniu. Orzeczenie Sądu Okręgowego jest wobec w tym zakresie słuszne.

Zmiana w części zaskarżonego orzeczenia spowodowała konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Koszty te stosunkowo rozdzielono w myśl art. 100 k.p.c. Pozwana J. H. uległa powódce w 32 %, a pozwany Ł. M. w 66 %. W zakresie, w którym zasądzono od pozwanych solidarnie część dochodzonej należności, również solidarnie pozwani odpowiadali za koszty (art. 105 § 2 k.p.c.). Całość kosztów tego postępowania wyniosła 114.600 zł, czego powódka powinna pokryć 34 %, pozwani solidarnie 32 % i pozwany samodzielnie – 34 %.

Wobec zmiany prawa materialnego dokonano zmiany rozstrzygnięcia w zakresie odsetek zasądzonych od dochodzonych roszczeń (art. 386 § 1 k.p.c.). Od dnia 1 stycznia 2016 r. przepis art. 481 § 1 k.c. wprowadził kategorię odsetek za opóźnienie, ustalając w dalszych zapisach tej normy prawnej sposób ich wyliczania. Ponieważ Sąd Okręgowy zasądził odsetki w pkt 1 wyroku na podstawie art. 481 k.c., stąd zachodziła potrzeba zmiany w tym względzie rozstrzygnięcia poprzez określenie, że od dnia 1 stycznia 2016 r. zasądzone zostały ustawowe odsetki za opóźnienie.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Pozwana J. H. wygrała swoją apelację w całości, wobec czego przysługuje jej zwrot poniesionych przez nią kosztów. Na koszty poniesione przez powódkę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 5.400 zł, ustalone według § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Wygrała również postępowanie z apelacji powódki, z tytułu czego również jej pełnomocnikowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 5.400 zł, ustalone według § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Do tego dochodzą koszty postępowania ze skargi kasacyjnej stanowiące wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 5.400 zł, ustalone według § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego pozwanego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Na rzecz pozwanego przyznano wynagrodzenie za oba postępowania w wysokości 7.217 zł i 5.400 zł w myśl § 6 pkt 7 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Natomiast o nieopłaconej opłacie od apelacji pozwanej, od uiszczenia której została zwolniona, orzeczono w oparciu o art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

SSO (del.) Arkadiusz Przybyło SSA Olga Gornowicz-Owczarek SSA Wiesława Namirska